



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
29.02.2024 г.

Выписка из отчета № 2902243529

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Земельный участок: общая площадь: 15100 кв.м,
адрес: Астраханская обл., р-н Харабалинский, в 3 км на ю-з от с Кочковатка,
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование:
для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 30:10:030103:54.
Дата оценки: 29.02.2024 г.

Общая информация

Заказчик	♦ Королева Евгения Леонидовна
Правообладатель	♦ Подосинников Алексей Георгиевич
Особенности проведения осмотра	♦ Осмотр не производился, фотоматериалы не предоставлены. Для оценки принято типичное состояние объекта оценки.
Исполнитель	♦ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	♦ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.• Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000025 сроком действия с 01.12.2023 по 30.11.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 5 000 000 рублей.• Высшее техническое образование, окончил Челябинскую



	<p>государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки. • Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	--

Основные факты и выводы

Объект оценки	◆	Наименование параметра	Значение параметра
		Земельный участок	
		адрес	Астраханская обл., р-н Харабалинский, в 3 км на ю-з от с Кочковатка
		общая площадь	15100 кв.м
		категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
		разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
		кадастровый номер	30:10:030103:54
Дата оценки	◆	29.02.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при использовании:	◆	– доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 322 083,00 руб. – затратного подхода: не применялся	
Согласование результатов	◆	Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на	◆	322 083,00 руб. (триста двадцать две тысячи восемьдесят три рубля ноль копеек)	



дату оценки	
-------------	--

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на 29.02.2024 г. составляет:

322 083,00 руб.

(триста двадцать две тысячи восемьдесят три рубля ноль копеек).

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Земельный участок				
Описание объекта оценки	адрес: Астраханская обл., р-н Харабалинский, в 3 км на ю-з от с Кочковатка, общая площадь: 15100 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 30:10:030103:54.			
Параметры и корректировки	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Информация о предложениях объектов-аналогов				
Дата предложения	Дата оценки: 29.02.2024 г.	29.02.2024 г.	29.02.2024 г.	29.02.2024 г.
Ссылка на объявление:		https://www.avito.ru/harabali/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1616641812	https://www.avito.ru/harabali/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_2425930588	https://www.avito.ru/harabali/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1649895988
Цена предложения, руб.:		450 000,00	600 000,00	500 000,00
Параметры, используемые в описании объекта оценки				
Параметр: адрес	Астраханская обл., р-н Харабалинский, в 3 км на ю-з от с Кочковатка	Астраханская обл., Харабалинский р-н	Астраханская обл., Харабалинский р-н, к ю-з от с Тамбовка	Астраханская обл., Харабалинский р-н, в 5 км к ю-з от г. Харабали
Параметр: общая площадь, кв.м	15100	20000	16150	13000
Параметр: категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Параметр: разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировки				
Корректировка на уторговывание, %:		24,1	24,1	24,1
Цена после уторговывания, руб.:		341 550,00	455 400,00	379 500,00
Удельные единицы по параметру общая площадь, кв.м	15100	20000	16150	13000
Цена за удельную единицу, руб.:		17,08	28,20	29,19
Параметры, корректируемые по каждому объекту-аналогу в %				
Корректировка на местоположение		0,00	-2,00	-4,00
Корректировка на различие видов разрешенного использования		0,00	0,00	-30,00
Итоговая корректировка в % на каждый аналог:		0,00	-2,00	-34,00
Цена за удельную единицу после процентной корректировки, руб.:		17,08	27,64	19,27
Средняя стоимость удельной единицы, руб.:				21,33
Стоимость объекта после сравнения с аналогами, руб.:				322 083,00
Результаты оценки, полученные с использованием сравнительного подхода, руб.:				322 083,00



Публичная кадастровая карта России на 29.02.2024

Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.



Фото №1. Общий вид участка со спутника на публичной кадастровой карте



ПОЛИС N 231900-035-000020
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр Судебной Экспертизы»
 Адрес: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, оф. 2
 Банковские реквизиты:
 ИНН 7447197991
 КПП 745101001
 ОКПО 30981700
 р/счет 40702810938130000049 в Филиал «Екатеринбургский» АО «Альфа-Банк»
 к/счет 30301810100000000964
 БИК 046577964

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	0,056	28 000,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.

Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с «29» сентября 2023 г. по «28» сентябрь 2024 г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 231900-035-000020 от «12» сентября 2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 _____ /А.Р. Мамедова/ М.П.	 _____ /К.В. Шуховаев/ М.П.

Дата: 29.09.2023 г. номер: «12» сентября 2023 г.



Диплом оценщика



Квалификационный аттестат. Оценка недвижимости



Квалификационный аттестат. Оценка движимого имущества



Диплом эксперта-оценщика



Диплом эксперта-техника



Сертификат соответствия судебного эксперта



Сертификат соответствия судебного эксперта



Свидетельство СРО оценщика



**ПОЛИС N 211906-035-000025
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Шухомин Юрий Вячеславич
Адрес: 454006, г. Челябинск, ул. Заводная, д. 49
Телефон: 7312 38 064900
Выдан: Челябинск УИФРС Росстат по Челябинской области в Центральном р-не г. Челябинска, дата выдачи: 07.06.2023 г., код подразделения: 2401058

Лицом в профессиональной деятельности № 743100108174
Дата выдачи: 30.04.2020 г.
Выдан (подп.): 0016009 ВО «СберГУ»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются приобретенные по договору, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие заключения договора купли-продажи, инвестиционному договору на проведение сделки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является умышленный акт или случайное событие, повлекшее возникновение обязанности по возмещению ущерба третьему лицу (лицам) (физическому (физическим) лицу (лицам) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент возникновения ущерба.

Выплата(ы) производится: заочным по договору на основании вклада вклада третьи лица, которым причинен ущерб. Страхователь при осуществлении выплаты оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховый тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,08	4 000,00

Период и сроки уплаты страховой премии: ежеквартально, в течение 3 банковских дней с момента подписания договора.
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на р/счет.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 декабря 2023г. по 30 ноября 2024г.
Настоящий Полис страхования действует в силу в 00 часов 00 мин, следующего за днем наступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страхователя.

Настоящий чистый выданный Полис во вступил:
Договор N 211906-035-000025 от 22.11.2023 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
М.П. / А.Р. Мясков	И.В. Шухомин
Дата выдачи документа: 22 ноября 2023 г.	

Полис страхования ответственности оценщика



avito.ru/harabali/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1616641812



450 000 ₽

2 250 ₽ за сотку

8 967 834-87-83

Алексей

Частное лицо
На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 200 сот.

Расположение

Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали

[Показать карту](#)

Описание

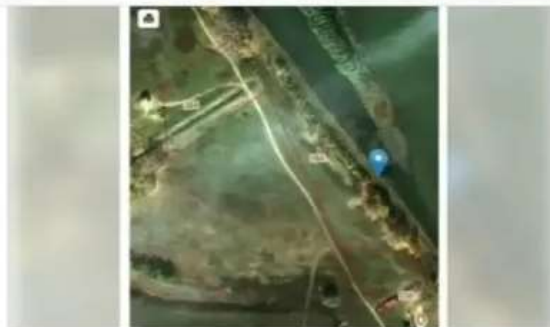
Земельный участок 2 гектара находится в Астраханской области в Харабалинском районе на реке Ахтуба правый берег, около п.Даниловка. Береговая линия. В половодье не затопливается. Отличные места для рыбалки и охоты. Возможно строительство, разрешение на строительство на руках, дом садового использования под сельхоз нужды. Земля в собственности. Около участка проходит высоковольтная линия, торг или менью на КРС или транспортное средство, а также предложения.

№ 1616641812 - 4 февраля в 22:05 - 4958 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №1

avito.ru/harabali/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_2425930588



600 000 ₽

3 750 ₽ за сотку

[или предложить свою цену](#)

8 988 175-03-08

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть ли продавец?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Серя

Частное лицо
На Авито с октября 2013
[Знак качества - 5 лет COI](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Об участке

Площадь: 160 сот.

Расположение

Астраханская обл., Харабалинский р-н, Харабали

[Показать карту](#)

Описание

Продаю земельный участок 1,6 га находится в Астраханской области, 20 км от г.Харабали, на острове Весёлый знаменитое Трехречье рек Ахтуба, Криуша, Харабалик. Береговая линия около затона, рядом частная переправа, хорошее место для отдыха, рыбалка круглый год, охоты и сбора грибов. Кто бывал в этих местах знает. Место отличное для постройки базы отдыха дома рыбака. Кадастровый номер 30:10:040201:264.

№ 2425930588 - 3 февраля в 15:31 - 3658 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №2



avito.ru/harabali/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_srt_dnp_1649895988



500 000 Р

3 846 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 964 849-35-08

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Татьяна

Частное лицо

На Авито с мая 2015

[Документы проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 130 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Астраханская обл., Харабалинский р-н

[Показать карту](#)

Описание

Продам земельный участок в 5 км от г. Харабали на берегу реки Ашулу, вблизи парома на реке Ахтуба (точное место расположение можно увидеть на публичной карте расположенной на сайте "Росреестр" по кадастровому номеру 30-10-100203-74. Отличное место для отдыха, рыбалки и ведения личного подсобного хозяйства с возможностью строительства. Земля в собственности. Торг уместен.

На все интересующие вопросы отвечу в сообщении.

№ 1649895988 - 12 февраля в 11:14 - 3359 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог №3